

RIEDERHAGEN 3 BARENDRECHT



Vraagprijs € 895.000 k.k.

**RIANTE TWEE ONDER ÉÉN KAP WONING MET
GARAGE, 2 BADKAMERS, 5 SLAAPKAMERS EN
EEN ZONNIGE ACHTERTUIN**



WELKOM

BARENDRECHT-RIEDERHOEK

Ruimte, luxe, comfort en een uitstekende ligging komen op indrukwekkende wijze samen in deze stijlvolle twee-onder-een-kapwoning in geliefde jaren '30 architectuur. Gelegen in de populaire wijk Riederhoek, aan een rustige en verkeersluwe straat, biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen. Met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, een inpandige garage, een royale serre, 14 zonnepanelen, eigen parkeergelegenheid voor twee auto's en een zonnige achtertuin op het zuidwesten is dit een woning waar jarenlang met plezier gewoond kan worden.

Vanaf het eerste moment valt de hoogwaardige afwerking op. Iedere ruimte straalt kwaliteit, sfeer en aandacht voor detail uit. De combinatie van grote raampartijen, luxe materialen en een praktische indeling zorgt voor een heerlijk gevoel van ruimte en licht. Of u nu met vrienden uitgebreid wilt tafelen in de serre, ontspannen bij de imposante houtgestookte haard, kinderen wilt laten spelen in de ruime tuin of rustig wilt thuiswerken vanuit één van de vijf slaapkamers; deze woning past zich moeiteloos aan iedere levensfase aan.

De achtertuin vormt een absoluut hoogtepunt. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet u hier vrijwel de gehele dag van de zon. De royale glazen serre over de volledige breedte van de woning verlengt het buitenseizoen aanzienlijk. Op een frisse voorjaarsavond een goed glas wijn bij het vuur, een zomerse barbecue met familie en vrienden of juist een gezellige winteravond rondom de grote houthaard; hier voelt iedere dag als een klein vakantiegevoel in eigen huis.

Ook de omgeving maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Diverse basisscholen, speelvoorzieningen, een skatebaan, sportpark Smitshoek, het Riederpark, winkelcentrum Carnisse Veste en recreatiegebieden zoals de Carnisse Grienden en de Oude Maas bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zorgen de uitstekende verbindingen met tram, bus en de uitvalswegen A15, A16 en A59 ervoor dat zowel Rotterdam als de rest van de Randstad uitstekend bereikbaar zijn.





WOONOPPERVLAKTE

190 m²

INHOUD

750 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

289 m²

BOUWJAAR

2003

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5



TYPE WONING:

2-onder-1-kapwoning

TUINLIGGING:

zuidwest

ENERGIELABEL:

A

OPLEVERING:

in overleg

















BEGANE GROND:

De ruime entree vormt direct een stijlvolle kennismaking met de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, een praktische garderobenis, de moderne toiletruimte met hangend toilet en fonteintje, de toegang tot de inpandige garage en de strak vormgegeven trapopgang naar de eerste verdieping met zwartstalen trapleuningen.

De royale woonkamer is een heerlijke leefruimte waar licht en ruimte centraal staan. Dankzij de grote raampartijen van vloer tot plafond en de openslaande deuren naar de tuin ontstaat een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een ruime zithoek en een grote eettafel waar het gezin samenkomt.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, een stijlvolle gietvloer, strak gestucte plafonds en moderne LED-inbouwverlichting, wat zorgt voor een luxe en eigentijdse uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de exclusieve open woonkeuken van het merk Next125. De royale U-opstelling biedt een overvloed aan werkruimte, kastruimte en comfort voor iedere kookliefhebber. De keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een Miele Proline kookopstelling met een 4 pits inductiekookplaat, aparte wok- en gasbranders, een warmhoudlade, XL-oven, combi-stoomoven met vaste wateraansluiting, magnetron, Siemens koel- en vriescombinatie, vaatwasser, Quooker, dubbele RVS spoelbak met voedselvermaler en een design afzuigkap met afstandsbediening. Een droomkeuken waar koken een ware beleving wordt. Via de woonkamer bereikt u de indrukwekkende aluminium serre aan de achterzijde. Deze glazen leefruimte strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en kan aan de achterzijde volledig worden geopend. De grote houthaard vormt hier het sfeervolle middelpunt en kan zowel worden gebruikt als barbecue als voor verwarming tijdens de koudere maanden.

De inpandige garage beschikt over een sectionaaldeur, verwarming, warm- en koudwateraansluitingen en een uitstortgootsteen. Hierdoor is deze ruimte niet alleen ideaal voor opslag of het stallen van fietsen, maar ook uitstekend geschikt als hobbyruimte, werkruimte of mogelijke uitbreiding van de woonruimte.

EERSTE VERDIEPING:

De ruime overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers, een luxe badkamer, een separaat toilet en een praktische wasruimte.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste schuifkastenwand en een charmant Frans balkon. Ook de tweede slaapkamer beschikt over een Frans balkon, wat zorgt voor extra lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is eveneens van een uitstekend formaat.

Deze verdieping is grotendeels afgewerkt met een hoogwaardige PVC-vloer.

De luxe badkamer (2023) is uitgevoerd met een ligbad, een royale inlopdouche met zwart glazen deur, een stijlvol houten wastafelmeubel met twee waskommen, 2 spiegels met verlichting. De verticale tegels en het strakke stucwerk geven de ruimte een moderne en luxe uitstraling.

Naast de badkamer bevindt zich een separate toiletruimte met zwevend toilet met een ingebouwd bidet. Ook hier zijn dezelfde hoogwaardige materialen en afwerking toegepast als in de badkamer.

De aparte wasruimte biedt plaats aan zowel wasmachine als droger en beschikt daarnaast over extra bergruimte.

TWEEDE VERDIEPING:

Ook deze verdieping biedt verrassend veel ruimte. Vanaf de overloop zijn twee royale slaapkamers en de tweede badkamer bereikbaar.

De slaapkamers aan de voor- en achterzijde zijn beide voorzien van dakkapellen, Velux dakramen en praktische speel- of bergruimtes achter de knieschotten. Voor extra comfort is er in beide slaapkamers airco aanwezig. Hierdoor zijn het ideale kamers voor kinderen, gasten, een thuishkantoor of hobbyruimte.

De tweede badkamer is ruim opgezet en beschikt over een inlopdouche met douchedeur, een hangend toilet, een wastafelmeubel, een spiegel met verlichting en een Velux dakraam dat zorgt voor aangenaam daglicht en natuurlijke ventilatie.

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergverdieping. Hier bevinden zich de opstelplaats van de cv-ketel en de mechanische ventilatie-unit, terwijl er daarnaast nog volop ruimte resteert voor opslag van seizoensspullen en archief.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	2003
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	A
---------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	190 m ²
Perceeloppervlakte	289 m ²
Inpandige bergruimte	22 m ²
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	31 m ²
Inhoud	750 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 771.000,-
OZB (eigenaar)	€ 635,-
Waterschapslasten	€ 778,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 826,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 183,- / € 33,-

BIJZONDERHEDEN

- Royale twee-onder-een-kapwoning in karakteristieke jaren '30 stijl
- Gelegen in de geliefde wijk Riederhoek aan een rustige, verkeersluwe straat
- Maar liefst vijf volwaardige slaapkamers
- Twee complete badkamers en een separaat toilet
- Luxe Next125 designkeuken met uitgebreide Miele- en Siemensapparatuur
- Volledig geïsoleerde serre over de gehele breedte van de woning met grote houthaard/barbecue
- Fraai aangelegde achtertuin op het zonnige zuidwesten met eigen achterom
- 14 Zonnepanelen (opbrengst ca. 425 kWh per stuk)
- Inpandige garage met verwarming, warm- en koudwateraansluiting
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein inclusief laadpunt
- Turn-key woning met hoogwaardige afwerking, vloerverwarming op de begane grond en uitstekende bereikbaarheid van scholen, winkels, sport- en recreatievoorzieningen

















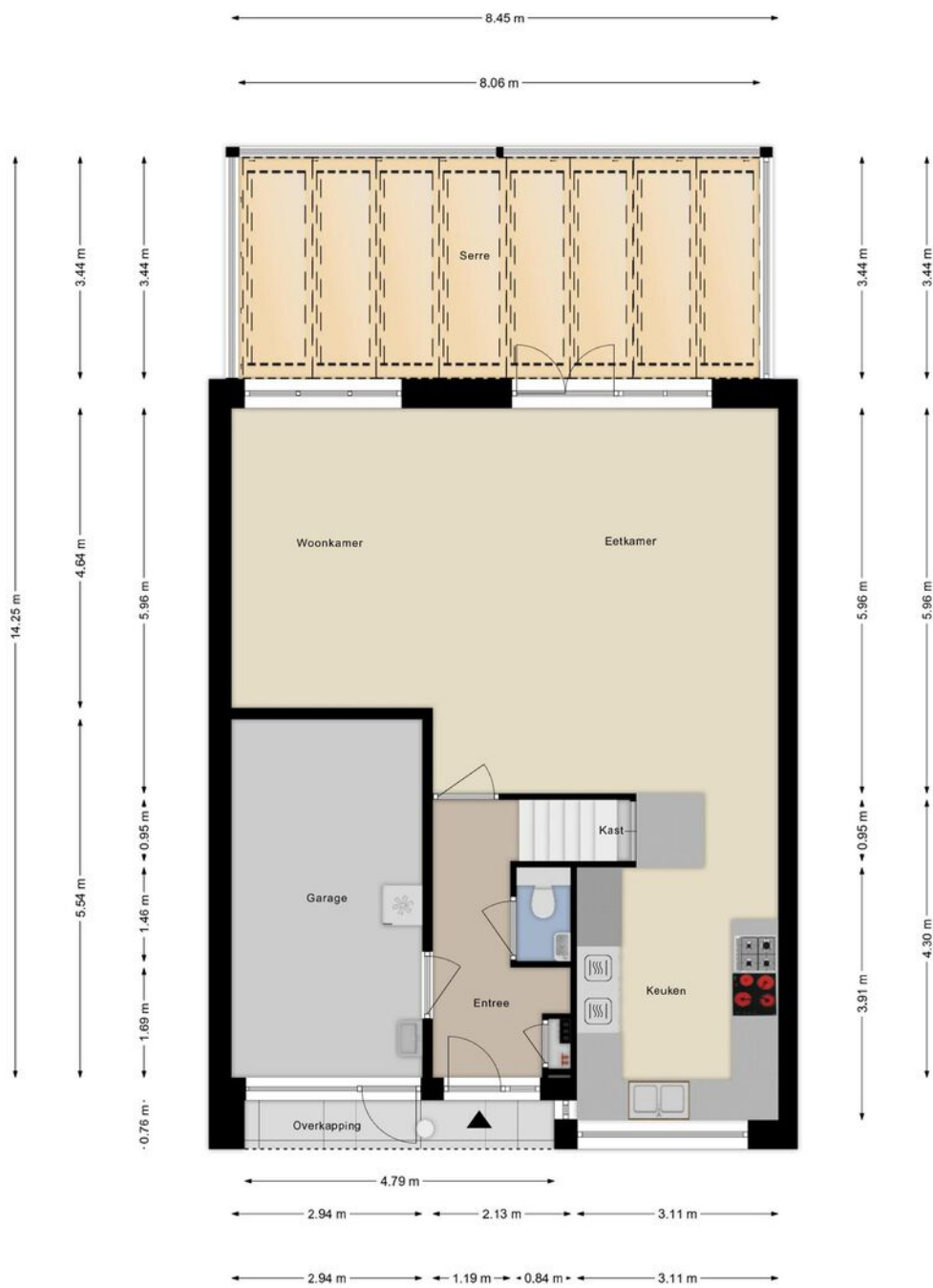


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



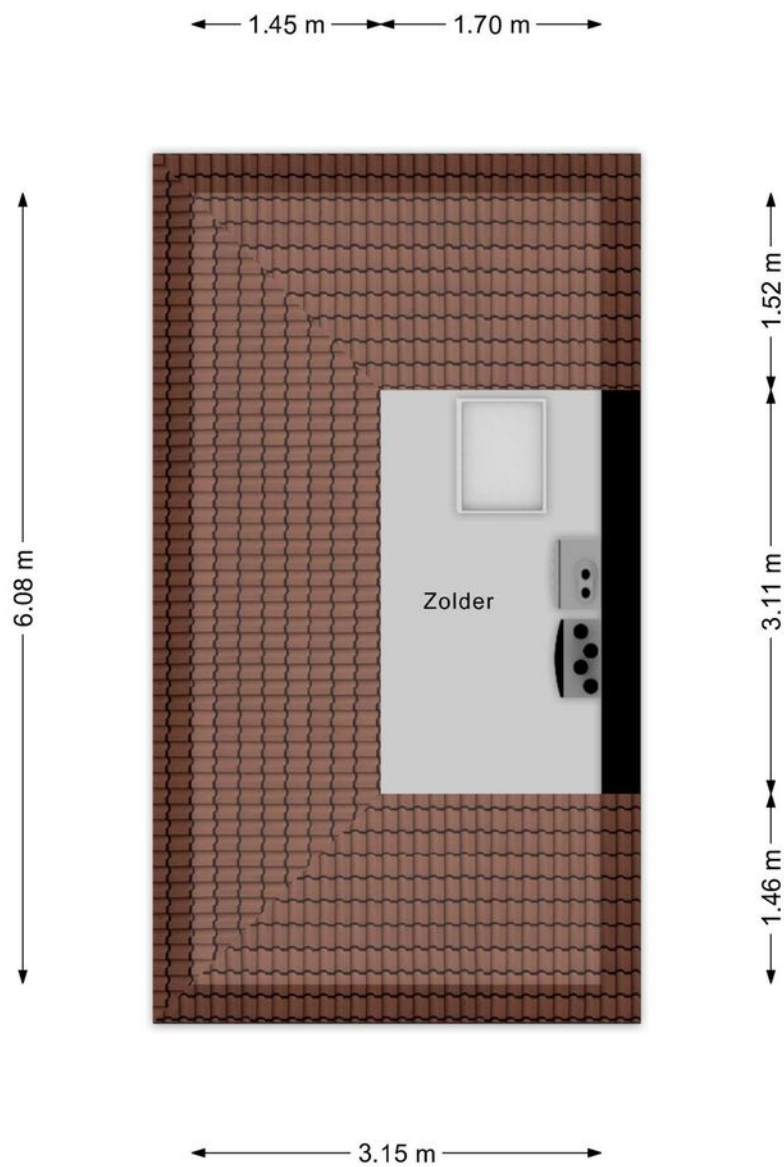
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.

In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

HET KOPEN VAN EEN WONING

OUDERDOMSCLAUSULE

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliiteit met zich mee.

Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

KOSTEN KOPER

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt

een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.

Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u

maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als

grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het

financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij.

De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring

geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een

bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen

van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen

komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring

aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u

te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken

en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan

de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor

u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft

gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een

aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIËEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw REMAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



Download on the
App Store

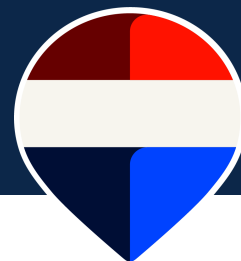


GET IT ON
Google Play



REMAX
MAKELAARSGROEP

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

marco@remax-mg.nl

www.marco-bos.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

REMAX

MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht
barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

Vastgoed
Ned.

funda